

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反公寓大廈管理條例事件，不服原處分機關民國 108 年 1 月 17 日北市都建字第 1083

140035 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於其所有本市南港區○○街○○號○○樓建物（領有 93 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）擅自設置鐵鋁窗，經該大廈管理委員會（即○○管理委員會，下稱管委會）制止無效後，以民國（下同）107 年 5 月 28 日（107）○○管字第 107052804 號函請原處分機關處理

。案經原處分機關以 107 年 8 月 1 日北市都建字第 10760334093 號函通知訴願人對於系爭建物擅

自設置鐵鋁窗涉違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及該大廈住戶規約第 25 條第 3 款規定，於

文到 20 日內以書面陳述意見，如期限屆滿前已自行改善，亦請檢附事證憑辦，惟未獲回應。

嗣原處分機關派員於 108 年 1 月 9 日現場勘查後，審認訴願人擅自設置鐵鋁窗，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，爰以 108 年 1 月 17 日北市都建字第 1083140035 號函通知訴願人於文

到 20 日內將處理情形以書面方式逕送原處分機關所屬本市建築管理工程處公寓大廈科，逾期將依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰鍰新臺幣（下同）4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰並限期

15 日自行改善，逾期未改善將連續處罰。該函於 108 年 1 月 19 日送達，訴願人不服，於 108 年 2

月 11 日向內政部提起訴願，經該部以 108 年 2 月 13 日台內訴字第 1080008128 號函移由本府受理

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按公寓大廈管理條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政

府.....。」第 8 條第 1 項及第 3 項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」「住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀.....。」第 49 條第 1 項第 2 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：.....二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」

臺北市政府 104 年 3 月 26 日府都建字第 10462009901 號公告：「.....公告事項：一、

本

府依公寓大廈管理條例規定主管之公寓大廈管理業務，自 104 年 5 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 94 年至 95 年間購入系爭建物，原處分機關所指之鐵窗（鋁窗）已為既成事實，由原○姓屋主所設置，時任管委會並未善盡監督之責，現管委會於訴願人入住 10 多年後去函原處分機關要求訴願人改善，並未究責於前屋主及時任管委會，有失公允；訴願人於 104 年間曾進行系爭建物內部裝修，當時管委會表示嚴格禁止鋁窗材料之使用，惟並未於當時提出針對既存之鋁窗之改善要求，現管委會於今日提出拆除要求，且無視此舉茲事體大，需花費大量時間及額外金錢進行規畫，將對訴願人及全家生活造成極大困擾；若追溯既往，訴願人住家周遭之所有建物應無一符合規範，單獨針對訴願人做出懲處，恐不符合比例原則，請撤銷原處分，訴願人願書面承諾並保證於下次室內裝修時（以兩年為限）一併拆除鋁窗。

三、查系爭建物屬「○○」大樓，領有 93 使字第 XXXXX 號使用執照，依該大廈之規約第 5 條第 3

款規定，該大廈外牆面不得設置鐵鋁窗。本案經原處分機關查認訴願人為系爭建物之區分所有權人，有違反上開規約擅自於系爭建物外牆設置鐵鋁窗，違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，並經管委會制止而不遵從之情事，有該大廈規約（105 年 4 月 16 日修訂

）、107 年 2 月 23 日南港○○郵局存證號碼 XXXXXX 存證信函、原處分機關 107 年 8 月 1 日北

市都建字第 10760334093 號函、108 年 1 月 9 日現場採證照片等影本附卷可稽。是本件違規

事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物之鐵鋁窗係由前屋主所設置，管委會當時未善盡監督之責，於訴願人入住 10 多年後始要求訴願人改善，有失公允；訴願人於 104 年進行系爭建物內部裝修時，管委會亦未提出對既存鋁窗之改善要求，而今提出拆除要求，對訴願人全家生活造成極大困擾；若追溯既往，訴願人住家周遭之所有建物應無一符合規範，不應單獨對訴願人做出懲處；訴願人願保證於下次室內裝修時（以兩年為限）一併拆除鋁窗云云。  
經查：

(一) 按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制；住戶有違反者，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，主管機關應處 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰；該住戶並應於 1 個月內回復原狀；公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、第 3 項及第 49 條第 1 項第 2 款定有明文。次按「○○住宅區規約（105 年 4 月 16 日修訂）

」第 5 條第 3 款規定：「本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。」

(二) 查訴願人於系爭建物外牆面設置鐵鋁窗，經管委會 107 年 2 月 23 日以存證信函制止而不遵從，又經原處分機關以 107 年 8 月 1 日北市都建字第 10760334093 號函請陳述意見，原

處分機關於 108 年 1 月 9 日派員至現場勘查發現仍未改善，業已違反上開規約及公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 3 項規定。又訴願人為系爭建物所有權人，對系爭建物具有事實上管領力，即負有排除違法狀態回復合法狀態之狀態責任，另要求對相同之事件為相同之處理，僅限於合法之行為，不法行為並無平等原則之適用；且基於國家查緝資源之有限性及行為人之違規行為不因他人有相同或類似違規行為而解消之理由，故訴願人主張系爭建物之鐵鋁窗為前屋主所設置而當時未要求改善，及系爭建物周遭建物無一符合規範，不應單獨懲處訴願人等節，均不足採。

(三) 末查本件訴願人違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之行為，原處分機關本應依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定裁處罰鍰並得令其限期改善或履行義務等，然原處分機關僅命訴願人於文到 20 日內改善，與前揭規定雖有不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 5 月 7 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）